

Stand: 30.10.2024

**ANLEIHEBEDINGUNGEN**  
**ZUR INHABERSCHULDVERSCHREIBUNG**  
**DER E.M.E. PROJECT FINANCE GMBH**  
**„E.M.E. KMU-ENERGIE ANLEIHE 3“**

WKN A383FZ / ISIN DE000A383FZ6

Die E.M.E. Project Finance GmbH (folgend „EMITTENTIN“ genannt) emittiert eine nicht-börsennotierte, nachrangige Inhaberschuldverschreibung mit vorinsolvenzlicher Durchsetzungssperre in einem Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 999.000,-, die Anleger/-innen (folgend „ANLEGER“ genannt) durch Zeichnung erwerben können. Die Anleihebedingungen werden auf der Seite [www.eme-group.de/anleihe3](http://www.eme-group.de/anleihe3) veröffentlicht.

Die vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre bewirkt eine Wesensänderung der Geldhingabe vom bankgeschäftstypischen Darlehen mit unbedingter Rückzahlungsverpflichtung hin zur unternehmerischen Beteiligung.

Die ANLEGER übernehmen ein Risiko, welches über das allgemeine Insolvenzausfallrisiko hinausgeht, da die Zahlungsansprüche der ANLEGER aufgrund der vorinsolvenzlichen Durchsetzungssperre bereits vor Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der EMITTENTIN sowie vor einer Liquidation der EMITTENTIN dauerhaft nicht durchsetzbar sein können. Der Ausschluss dieser Ansprüche kann für eine unbegrenzte Zeit wirken.

Im Gegensatz zu den ANLEGERN verfügt ein Gesellschafter über Informations- und Entscheidungsbefugnisse, aufgrund derer er Kenntnis von der Verwendung des zur Verfügung gestellten Kapitals erhalten kann. Zudem kann ein Gesellschafter die vollständige Verwendung des zur Verfügung gestellten Kapitals verhindern, wenn er über eine Mehrheit in der Gesellschafterversammlung verfügt. Für den ANLEGER bedeutet dies, dass das von ihm übernommene Risiko in gewisser Hinsicht über das unternehmerische Risiko eines Gesellschafters hinausgehen kann

## **§ 1 Stückelung, Ausgabe und Fälligkeit der Inhaberschuldverschreibung**

- (1) Die Inhaberschuldverschreibung im Gesamtnennbetrag von bis zu **EUR 999.000,- (in Worten: Neunhundertneunundneunzigtausend Euro)** ist eingeteilt in bis zu 999 (in Worten: Neunhundertneunundneunzig) auf den Inhaber lautende, untereinander gleichberechtigte Teilschuldverschreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,- (in Worten: Eintausend) (folgend

„SCHULDVERSCHREIBUNGEN“ genannt). Die Mindestzeichnungssumme beträgt EUR 1.000,-.

- (2) Die EMITTENTIN ist jederzeit berechtigt, die Emission der SCHULDVERSCHREIBUNGEN zu beenden.
- (3) Die Laufzeit der SCHULDVERSCHREIBUNGEN beginnt am 15.08.2024 und endet am 14.08.2026. Die SCHULDVERSCHREIBUNGEN werden am 15.08.2026 vorbehaltlich § 5 Abs. 2 und Abs. 3 zum Nennbetrag an die ANLEGER zurückgezahlt. Die SCHULDVERSCHREIBUNGEN können während der Laufzeit ordentlich nicht vorzeitig gekündigt werden. Das Recht zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung der SCHULDVERSCHREIBUNGEN aus wichtigem Grund bleibt sowohl für die ANLEGER als auch die EMITTENTIN unberührt.

Die Inhaberschuldverschreibung wird für ihre gesamte Laufzeit in einer Dauerglobalurkunde ohne Zinsscheine (folgend „GLOBALURKUNDE“ genannt) verbrieft, die bei der Clearstream Banking AG, Frankfurt am Main (folgend „CLEARSTREAM“ genannt), hinterlegt wird bis sämtliche Verpflichtungen der EMITTENTIN aus der Inhaberschuldverschreibung erfüllt sind. Die GLOBALURKUNDE trägt entweder die Unterschrift(en) von Mitgliedern der Geschäftsführung der EMITTENTIN oder von ordnungsgemäß zur Ausstellung der GLOBALURKUNDE bevollmächtigten Vertretern der EMITTENTIN, insbesondere bevollmächtigten Vertretern der CLEARSTREAM, jeweils in vertretungsberechtigter Zahl. Der Anspruch auf Ausgabe einzelner SCHULDVERSCHREIBUNGEN oder Zinsscheine ist während der gesamten Laufzeit der Inhaberschuldverschreibung ausgeschlossen. Den ANLEGERN stehen Miteigentumsanteile an der Globalurkunde zu, die nach Maßgabe des anwendbaren Rechts und den Bedingungen von Clearstream übertragbar sind.

## **§ 2 Geschäftszweck und Kapitalverwendung**

- (1) Die EMITTENTIN beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Inhaberschuldverschreibung für die Errichtung von Energie-Effizienz-Projekten (folgend „PROJEKTE“ genannt“) zu verwenden. Insofern soll einerseits die E.M.E. Development GmbH zur Skalierung der Allokation und Entwicklung solcher PROJEKTE finanziert werden und andererseits erhalten die Projektgesellschaften E.M.E. Local Energy 1 GmbH sowie die Local Energy 2 GmbH

(folgend „E.M.E. SPV“ genannt) Gesellschafterdarlehen zur Umsetzung bestehender und neuer PROJEKTE.

- (2) Die Satzung der EMITTENTIN definiert den Gegenstand des Unternehmens wie folgt:

„Gegenstand des Unternehmens ist der Ankauf, die Errichtung, der Betrieb, der Verkauf von Energie-Projekten in Gebäuden und Liegenschaften im In- und Ausland. Hierzu gehört die Umsetzung von Energie-Contracting-Verträgen sowie die Finanzierung von Gesellschaften zur Entwicklung, Errichtung und dem Betrieb solcher Projekte sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Dienstleistungen einschließlich der Anmietung von Räumen, der Einkauf und Verkauf (Handel) und die Auswertung und Abrechnung von Energie. Die Ziele solcher Energie-Projekte sind in den Bereichen Strom, Wärme, Kälte und Prozessenergie die ökonomische und ökologische Optimierung von Energieprozessen, beispielsweise die effiziente Erzeugung von Energie, die Senkung von Energieverbräuchen durch Optimierung und Digitalisierung, der Speicherung sowie dem Transport von Energie liegen. Zudem kann die Gesellschaft die Verwaltung und den Betrieb entsprechender Energieanlagen im In- und Ausland übernehmen. Bankgeschäfte und Tätigkeiten, die nach dem Kreditwesengesetz oder dem Depotgesetz genehmigungspflichtig sind, sind nicht Gegenstand des Unternehmens, ebenso nicht die Verwaltung fremden Vermögens im eigenen oder fremden Namen. Ebenfalls umfasst ist die Beteiligung oder der Erwerb sowie die Übernahme der Geschäftsführung anderer Unternehmen im In- und Ausland. Sie darf Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten, sowie im Übrigen alle Geschäfte tätigen, die der Förderung ihres Unternehmenszwecks unmittelbar oder mittelbar dienlich erscheinen.“

- (3) Zukünftig können einzelne PROJEKTE nach Abschluss eines E.M.E. Energy Contracting-Vertrages 4.0 von der alleinigen Gesellschafterin der EMITTENTIN, der E.M.E. Development GmbH, auch auf die EMITTENTIN übertragen werden, die das jeweilige PROJEKT aus dem Nettoemissionserlös der SCHULDVERSCHREIBUNGEN finanzieren und umsetzen soll und dieses ab Inbetriebnahme an ein E.M.E. SPV zum langfristigen Betrieb weiterveräußern kann. Im Einzelfall können PROJEKTE nach Errichtung auch durch die EMITTENTIN selbst langfristig betrieben werden.
- (4) Die EMITTENTIN hat am 01. August 2024 das erste PROJEKT von E.M.E.

Development GmbH zur Errichtung erworben.

- (5) Die EMITTENTIN ist alleinige Gesellschafterin der E.M.E. SPV. Die EMITTENTIN beabsichtigt zukünftig die Gründung weiterer E.M.E. SPV, um eine breite Diversifikation der zukünftigen PROJEKTE auf mehrere E.M.E. SPV zu erreichen.
- (6) Zudem ist die EMITTENTIN Initiatorin von Finanzinstrumenten zur Finanzierung solcher PROJEKTE in diversen E.M.E. SPV und kann diesbezüglich professionelle Marktteilnehmer mit der Umsetzung von Emissionen beauftragen. Hierneben sind Bank- und Förderfinanzierungen der PROJEKTE in den E.M.E. SPV sowie bei der EMITTENTIN möglich.

### **§ 3 Zinsen**

- (1) Die EMITTENTIN verzinst die SCHULDVERSCHREIBUNGEN ab dem Beginn der Laufzeit am 15.08.2024 (einschließlich) bis zum Ende der Laufzeit am 14.08.2026 (einschließlich) mit einem jährlichen Zins von 7,0 % bezogen auf dem ausstehenden Nennbetrag der SCHULDVERSCHREIBUNGEN.
- (2) Die Zinsen werden vorbehaltlich von § 5 Abs. 2 und Abs. 3 jährlich am 15.08. gezahlt, erstmals am 15.08.2025 und letztmals am 15.08.2026.
- (3) Die EMITTENTIN ist berechtigt, Stückzinsen zu berechnen.
- (4) Sind Zinsen im Hinblick auf einen Zeitraum zu berechnen, der kürzer als eine Zinsperiode ist, so werden sie berechnet auf der Grundlage der Anzahl der tatsächlichen verstrichenen Tage im relevanten Zeitraum (gerechnet vom letzten Zinszahlungstag (einschließlich) dividiert durch die tatsächliche Anzahl der Tage der Zinsperiode (365 Tage bzw. 366 Tage -Schaltjahr) (Actual/Actual (ICMA))).
- (5) Fällt ein Zinstermin nicht auf einen Bankarbeitstag (Bankarbeitstag im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jeder Tag (außer einem Samstag oder Sonntag), an dem (i) das Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System 2 (TARGET2) oder ein entsprechendes Nachfolgesystem und (ii) CLEARSTREAM geöffnet sind und Zahlungen abwickeln), so ist stattdessen der erste darauffolgende Bankarbeitstag Zahlungstermin.

- (6) Die Verzinsung der SCHULDVERSCHREIBUNGEN endet mit Beginn des Tages, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden, oder, sollte die EMITTENTIN eine Zahlung aus den SCHULDVERSCHREIBUNGEN bei Fälligkeit nicht leisten, mit Beginn des Tages der tatsächlichen Zahlung. Der Zinssatz erhöht sich in diesem Fall um 2,00 % p.a. ab Fälligkeit.

#### **§ 4 Umsatzbonus**

- (1) Die ANLEGER werden nach Maßgabe der folgenden Absätze mit einem UMSATZBONUS am Jahresumsatz der EMITTENTIN der Geschäftsjahre 2024 bis 2026 beteiligt, wobei die Beteiligung im Geschäftsjahr 2024 zeitanteilig gekürzt ab 15.8.2024, und für das Geschäftsjahr 2026 nur für das erste Halbjahr bis 30.6.2026 erfolgt.
- (2) Der ANLEGER erhält für je EUR 100.000,00 Jahresnettoumsatz 0,1 % (Null Komma Eins Prozent) bezogen auf den ausstehenden Nennbetrag als jährlichen Bonuszins. Der Bonuszins wird fällig für jedes Wirtschaftsjahr, in dem der Nettoumsatz eine Summe von EUR 500.000,00 übersteigt und wird auf Basis des übersteigenden Betrags berechnet. Die Höhe des Bonuszinses ist gedeckelt und beträgt maximal 2,0 % (Zwei Komma Null Prozent) p.a. bezogen auf den ausstehenden Nennbetrag.
- (3) Beispiele: Bei einem Jahresnettoumsatz von EUR 1.000.000,00 erhält der ANLEGER im betreffenden Jahr eine umsatzabhängige Verzinsung von 0,5 % (Null Komma Fünf Prozent), bei einem Jahresnettoumsatz von EUR 2.000.000,00 erhält der ANLEGER eine umsatzabhängige Verzinsung von 1,5 % (Eins Komma Fünf Prozent), bei einem Jahresnettoumsatz von EUR 2.500.000,00 erhält der ANLEGER im betreffenden Jahr eine umsatzabhängige Verzinsung von 2,0 % (Zwei Komma Null Prozent). Der für die Berechnung des Bonuszinses heranzuziehende Jahresumsatz im jeweiligen Wirtschaftsjahr ist dem Jahresabschluss des vorhergehenden Wirtschaftsjahres,

im letzten Jahr dem aktuellen Zwischenabschluss nach 6 Monaten zu entnehmen.

- (4) Die EMITTENTIN wird den ANLEGERN zum Nachweis der Höhe des UMSATZBONUS auf Anforderung eine auf Basis des Jahresabschlusses/Zwischenabschlusses nachvollziehbare Berechnung zur Verfügung stellen.
- (5) Die Auszahlung des UMSATZBONUS erfolgt, vorbehaltlich § 5 Abs. 2 und Abs. 3 dieses Vertrages, am ersten Zinszahlungstag, der der Feststellung des jeweiligen Jahresabschlusses/Zwischenabschlusses durch die Gesellschafterversammlung der EMITTENTIN folgt. Angestrebt wird hier der Zinszahlungstermin am 15. August, erstmalig zum Zinszahlungstermin am 15.08.2025. Für das Geschäftsjahr 2025 und das erste Halbjahr 2026 erfolgt die Auszahlung spätestens mit der Rückzahlung der SCHULDVERSCHREIBUNGEN am 15.08.2026.

## **§ 5 STATUS, RANGRÜCKTRITT, VORINSOLVENZLICHE DURCHSETZUNGSSPERRE**

- (1) Die SCHULDVERSCHREIBUNGEN begründen unmittelbare, nachrangige sowie unbesicherte Verbindlichkeiten der EMITTENTIN, die eine vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre enthalten und untereinander gleichrangig sind.
- (2) Der ANLEGER tritt in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen der EMITTENTIN sowie im Falle der Liquidation der EMITTENTIN hiermit gemäß §§ 19 Abs. 2 Satz 2, 39 Abs. 2 InsO mit seinen Ansprüchen auf Zins, Bonuszins und Rückzahlung der SCHULDVERSCHREIBUNGEN („Zahlungsansprüche des ANLEGER“) im Rang hinter die Forderungen im Sinne des § 39 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 InsO zurück.
- (3) Außerhalb eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der EMITTENTIN sowie außerhalb einer Liquidation der EMITTENTIN ist die Erfüllung der Zahlungsansprüche des ANLEGERs solange und soweit ausgeschlossen, wie
  - a. die Zahlungen zu
    - i. einer Überschuldung der EMITTENTIN im Sinne des § 19 InsO oder

- ii. einer Zahlungsunfähigkeit der EMITTENTIN im Sinne des § 17 InsO führen.
  - b. bei der EMITTENTIN eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO besteht („vorinsolvenzliche Durchsetzungssperre“). Dies gilt auch für den Fall, dass die Zahlungsansprüche des ANLEGERs für sich genommen keine Überschuldung im Sinne von §§ 19 InsO und keine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen, aber die Summe aller Ansprüche gegen die EMITTENTIN eine Überschuldung im Sinne von § 19 InsO oder eine Zahlungsunfähigkeit im Sinne von § 17 InsO begründen würde.
- (4) Der ANLEGER erklärt durch die vorstehenden Regelungen der Abs. 2 und 3 keinen Verzicht auf seine Ansprüche aus den SCHULDVERSCHREIBUNGEN.

## § 6 Zahlstelle

- (1) Zahlstelle ist die Quirin Privatbank AG, Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin, (folgend „Zahlstelle“ genannt). Die ZAHLSTELLE ist berechtigt, sich der Dienste Dritter zu bedienen und/oder Aufgaben an Dritte zu übertragen. Die ZAHLSTELLE in ihrer Eigenschaft als solche, handelt ausschließlich als Beauftragte der EMITTENTIN und steht nicht in einem Auftrags- oder Treuhandverhältnis zu den ANLEGERN. Die Zahlstelle übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den ANLEGERN.
- (2) Die EMITTENTIN wird dafür Sorge tragen, dass stets eine Zahlstelle vorhanden ist. Die EMITTENTIN ist berechtigt, andere Banken als Zahlstelle zu bestellen. Die EMITTENTIN ist weiterhin berechtigt, die Bestellung einer Bank als Zahlstelle zu widerrufen. Im Falle einer solchen Abberufung oder falls die bestellte Bank nicht mehr als Zahlstelle tätig werden kann oder will, bestellt die EMITTENTIN eine andere Bank als Zahlstelle. Die Bestellung einer anderen ZAHLSTELLE ist von der EMITTENTIN unverzüglich gemäß § 10 bekannt zu machen.

## § 7 Zahlungen

- (1) Die EMITTENTIN verpflichtet sich, Zahlungen auf die SCHULDVERSCHREIBUNGEN bei Fälligkeit in Euro zu leisten. Zahlungen auf die SCHULDVERSCHREIBUNGEN erfolgen, vorbehaltlich geltender gesetzlicher Regelungen

und Vorschriften, über die Zahlstelle zur Weiterleitung an CLEARSTREAM oder nach deren Weisung zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Die Zahlung an CLEARSTREAM oder nach deren Weisung befreit die EMITTENTIN in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den SCHULDVERSCHREIBUNGEN.

- (2) Die EMITTENTIN ist berechtigt, alle auf die SCHULDVERSCHREIBUNGEN zahlbaren Beträge, auf die ANLEGER keinen Anspruch erhoben haben, bei dem Amtsgericht des Sitzes der EMITTENTIN zu hinterlegen. Soweit die EMITTENTIN auf das Recht zur Rücknahme der hinterlegten Beträge verzichtet, erlöschen die betreffenden Ansprüche der ANLEGER gegen die EMITTENTIN.

## **§ 8 Steuern**

Sämtliche auf die SCHULDVERSCHREIBUNGEN zahlbaren Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von oder aufgrund von gegenwärtigen oder zukünftigen Steuern oder sonstigen Abgaben gleich welcher Art zu leisten, die von oder in der Bundesrepublik Deutschland oder für deren Rechnung oder von oder für Rechnung einer politischen Untergliederung oder Steuerbehörde der oder in der Bundesrepublik Deutschland durch Einbehalt oder Abzug an der Quelle auferlegt oder erhoben werden, es sei denn, dieser Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben.

## **§ 9 Verjährung**

Die in § 801 Abs. 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist von 30 Jahren wird für die SCHULDVERSCHREIBUNGEN auf drei Jahre verkürzt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche aus den SCHULDVERSCHREIBUNGEN, die innerhalb der Vorlegungsfrist zur Zahlung vorgelegt wurden, beträgt zwei Jahre von dem Ende der Vorlegungsfrist an

## **§ 10 Bekanntmachungen**

Alle die SCHULDVERSCHREIBUNGEN betreffenden Mitteilungen werden im Internet auf der Webseite der EMITTENTIN [www.eme-group.de/anleihe3](http://www.eme-group.de/anleihe3) oder im Bundesanzeiger in deutscher Sprache veröffentlicht. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem Tag der Veröffentlichung als wirksam erfolgt.



## **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (1) Form und Inhalt der SCHULDVERSCHREIBUNGEN und alle sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten der ANLEGER und der EMITTENTIN unterliegen dem Recht der Bundesrepublik Deutschland.
  
- (2) Gerichtsstand für alle sich aus dem Rechtsverhältnis zwischen ANLEGER und EMITTENTIN ergebenden Rechtsstreitigkeiten ist der Sitz der EMITTENTIN. Diese Gerichtsstandvereinbarung beschränkt nicht das Recht eines ANLEGERS, Verfahren vor einem anderen zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren vor einem oder mehreren anderen Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus, falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.